

Bilaga 2

Riktlinjer för samtycke till försäljning och köp av fastighet

Antagna av överförmyndarnämnden 2013-03-12

Handläggare har på delegation att fatta beslut om försäljning och förvärv av fast egendom mm (FB 13:10 och 14:11) förutsatt att beslutet följer dessa riktlinjer.

Förvärv, byte, gåva mm

Presumtion råder för samtycke till förvärv, om inte egendomens natur eller andra omständigheter gör samtycke olämpligt. Mer noggrann bedömning bör göras om det är fråga om kapitalplacering och inte bostad. I så fall ska riktlinjer för placering av medel beaktas.

För att göra en korrekt prövning krävs:

1. ansökan från ställföreträdare med skäl till förvärvet
2. köpekontrakt undertecknat av köpare (ställföreträdare) och säljare
3. Marknadsvärdering, alternativt budlista
4. Taxeringsbevis utvisande det senaste taxeringsvärdet
5. Yttrande från den enskilde (ev. läkarintyg om den enskilde inte kan yttra sig och överförmyndaren ej har kunskap om dennes aktuella tillstånd).
6. Yttrande från make eller sambo och närmaste släktingar om det kan ske utan avsevärd tidsutdräkt
7. Vid köp av bostadsrätt bör besked från bostadsrättsförening att de accepterar den enskilde som köpare inges.

Då presumtion råder för samtycke ska handläggare som huvudregel ge sitt samtycke då underlag enligt ovan eller motsvarande ingetts och där försäljningslikvid konstaterats vara marknadsmässig. För ansökningar vilka handläggare föreslår avslag eller i övrigt är tveksamma till ska ärendet gå upp till nämnd. Detsamma gäller om ärendet är av så omfattande juridisk- eller ekonomisk natur att handläggare bedömer ett samtycke vara av principiell betydelse eller av större vikt.

Sedan förvärvet är avslutat ska ställföreträdare redovisa ärendet till överförmyndaren genom att sända in kopia av lagfartsbevis eller motsvarande.

Försäljning av fast egendom mm

Presumtion råder mot att lämna samtycke till försäljning. Handlar det om fastighet som huvudmannen inte längre bor i är det dock oftast lämpligast att avyttra fastigheten.

För att göra en korrekt bedömning krävs

1. Ansökan från god man med skäl till försäljning
2. Köpekontrakt undertecknat av säljare (ställföreträdare) och köpare.
3. Marknadsvärdering alternativt budlista
4. Taxeringsbevis utvisande det senaste taxeringsvärdet
5. Yttrande från den enskilde (ev. läkarintyg om den enskilde inte kan yttra sig och överförmyndaren inte har kunskap om dennes aktuella tillstånd).
6. Yttrande från make eller sambo och närmaste släktingar om det kan ske utan avsevärd tidsutdräkt

Då presumtion råder mot samtycke ska handläggare ge sitt samtycke om:

- begärda handlingar eller motsvarande inkommit till överförmyndarnämnden
- fastigheten utgör bostad som huvudman flyttat ifrån
- fastigheten inte kan konstateras behövas för framtida behov
- köpare erhållit marknadspris eller över
- fastigheten innebär en skuldbörda för huvudmannen eller huvudmannen av något annat skäl inte har råd att ha fastigheten kvar

I annat fall ska beslut fattas av nämnden. För ansökningar vilka handläggare föreslår avslag eller i övrigt är tveksamma till ska ärendet gå upp till nämnd. Detsamma gäller om ärendet är av så omfattande juridisk- eller ekonomisk natur att handläggare bedömer ett samtycke vara av principiell betydelse eller av större vikt.

Sedan förvärvet är avslutat ska ställföreträdare redovisa ärendet till överförmyndarnämnden genom att sända in bevis om att försäljningslikviden insatts på ett spärrat konto i den enskildes namn.

Aktuell lagtext att fatta beslut utifrån

FB 13 kap. 10 §

För den omyndiges räkning får föräldrar endast med överförmyndarens samtycke

1. genom köp, byte eller gåva förvärva fast gendom eller nyttjanderätt till sådan egendom, om det inte gäller övertagande av hyresrätt till en bostadslägenhet
2. ingå avtal om nyttjanderätt till någon annans fasta egendom, om det inte gäller hyra av en bostadslägenhet eller en tillfällig upplåtelse av ringa ekonomisk betydelse
3. sälja eller byta bort fast egendom eller nyttjanderätt till sådan egendom, om det inte gäller byte av en bostadslägenhet

4. låta inteckna, hyra ut eller på något annat sätt med nyttjanderätt upplåta fast egendom eller tomträtt.

Samtycke till en åtgärd som avser i första stycke 1 eller 2 skall lämnas, om inte förvärvet eller avtalet kan anse olämpligt med hänsyn till egendomens natur, en omyndiges ålder och framtida behov eller andra omständigheter.

Samtycke till en åtgärd som avses i första stycket 3 och 4 får lämnas endast om åtgärden är lämplig med hänsyn till egendomens natur samt den omyndiges ålder eller framtida behov och samlade tillgångar

Bestämmelserna om nyttjanderätt gäller även i frågan om servitut och rätt till elektrisk kraft, om rättigheten har upplåtits genom avtal.

Samtycke enligt denna paragraf gäller under sex månader från det att samtycket har lämnats

FB 14 kap. 11 § För den enskildes räkning får en förordad förmyndare, god man eller förvaltare endast med överförmyndarnämndens samtycke

1. genom köp, byte eller gåva förvärva fast egendom eller nyttjanderätt till sådan egendom, om det inte gäller övertagande av hyresrätt till en bostadslägenhet
2. ingå avtal om nyttjanderätt till någon annans fasta egendom, om det inte gäller hyra av en bostadslägenhet eller en tillfällig upplåtelse av ringa ekonomisk betydelse,
3. sälja eller byta bort fast egendom eller nyttjanderätt till sådan egendom, om det inte gäller byte av bostadslägenhet, eller
4. låta inteckna, hyra ut eller på något annat sätt med nyttjanderätt upplåta fast egendom eller tomträtt

Samtycke till en åtgärd som avses i första stycke 1 eller 2 skall lämnas, om inte förvärvet eller avtalet kan anses olämpligt med hänsyn till egendomens natur eller andra omständigheter

Samtycke till en åtgärd som avses i första stycket 3 eller 4 får lämnas endast om åtgärden är lämplig med hänsyn till egendomens natur samt den enskildes behov och samlade tillgångar.

Bestämmelserna om nyttjanderätt gäller även i fråga om servitut och rätt till elektrisk kraft, om rättigheten har upplåtits genom avtal.

Samtycke enligt denna paragraf gäller under sex månader från det att samtycket lämnades.